



Stadt Bünden, Kernstadt

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG
zum Bebauungsplan
„Am Lipperts“, 2. Änderung**

Stand: 07/2019

Bearbeitung:

Michail Pönichen, B.Sc. Biologie, B.Sc. Geographie

1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2. Änderung soll ein Teil des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter (max. 2.000 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriefachmarkt (max. 700 m² Verkaufsfläche) umgewidmet werden (Abb. 1).

Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird. Der Standort liegt also in einem „sonstigen“ Gebiet.

Die zulässige Geschossfläche beträgt gemäß Geschossflächenzahl 11.718 m². Da Grund- und Geschossflächenzahl vorliegend identisch sind, beträgt auch die zulässige Grundfläche max. 11.718 m². Unter Hinzunahme der Grundfläche von für Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. errechnet sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von max. 17.577 m².



Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebiets (blau). Hintergrund: Natureg.hessen.de (HMUKLV 2017), eigene Bearbeitung (12/2018).

Entsprechend handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO:

Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ – 2. Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung eines Teils des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2. Änderung soll ein Teil des entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter (max. 2.000 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogerie-Fachmarkt (max. 700 m² Verkaufsfläche) umgewidmet werden.

- räumlicher Geltungsbereich = 2,3 ha (etwa 0,3 ha der Orleshäuser Straße und rd. 2 ha Sondergebiet)
- GRZ = 0,6 (Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden)
- GFZ = 0,6
- Z = I
- Gebäudeoberkante höchstens 145 m über NN (etwa 10 m über der geplanten Geländehöhe)

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Es bestehen keine anderen Vorhaben und Tätigkeiten, die mit der vorliegenden Planung zusammenwirken.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt und wird durch das Vorhaben vollständig umgenutzt. Ein Großteil der Fläche ist vegetationsfrei, versiegelt oder bereits in Erschließung (Rohbodenzustand). Das Plangebiet wird durch Bodenabtrag an das Höhengniveau der Orleshäuser Straße angenähert. Die bestehenden Vegetationsstrukturen (einheimische Bäume, magere ruderalisierte Glatthaferwiesen, Ruderal- und Rohbodenpionierarten), die dem Vorhaben weichen müssen, besitzen einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Die Wertigkeit begründet sich aus der geringen Flächengröße der Vegetationsstrukturen (z.B. schmale Randstreifen) und aus vegetationsverändernden Störfaktoren (z.B. Bodenverdichtung und -bewegungen, Nährstoffeinträge, Neophyten).

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt und es werden keine Sonderabfälle anfallen.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen ersichtlich.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschl. solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung

Es liegt kein vorhabenbedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Auch durch den Klimawandel bedingt liegt kein Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft

Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Büdingen in den ehemaligen amerikanischen Armstrong-Barracks (Kaserne). Im Plangebiet sind Verkehrsflächen (Parkfläche) und ein kleines Gebäude der Kasernenanlage vorhanden. Auf Grund dessen ist das Plangebiet zu etwa 50% versiegelt. Die Parkflächen werden von den bestehenden Bautätigkeiten in Anspruch genommen. Im Süden des Plangebietes wurde mit der Geländeerschließung begonnen und die Kasernengebäude und Verkehrsflächen wurden bereits abgetragen.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt und wird durch das Vorhaben vollständig umgenutzt. Ein Großteil der Fläche ist vegetationsfrei, versiegelt oder bereits in Erschließung (Rohbodenzustand). Infolgedessen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren, der Boden stark verdichtet ist und es zu Bodenab-, -auf- und -durchmischung kam.

Mit Einführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde der Status des Grundstücks der ehem. Kaserne als "schädliche Bodenveränderung" betrachtet. Die Sondierung der Flächen erfolgt schrittweise, jeweils im Rahmen von Abbruch-, Umbau- oder Erschließungsarbeiten und wird mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Im westlichen Teil des geplanten Nahversorgungsstandortes ist die Sanierung bereits erfolgt.

Das Plangebiet liegt fern von Oberflächengewässern, Abflussgebieten und außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten. Jedoch befindet es sich in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ID 440-088).

Dem Plangebiet kommt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine besondere Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen (einheimische Bäume, magere ruderalisierte Glatthaferwiesen, Ruderal- und Rohbodenpionierarten) besitzen einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Die Wertigkeit begründet sich aus der geringen Flächengröße der Vegetationsstrukturen (z.B. schmale Randstreifen) und wirkenden vegetationsverändernden Störfaktoren (z.B. Bodenverdichtung und -bewegungen, Nährstoffeinträge, Neophyten).

Auf Grund der fortschreitenden Erschließung des Geländes, des hohen Versiegelungsgrades und der Kleinflächigkeit der gestörten Vegetationsstrukturen bildet das Plangebiet kein wertiges Habitat für die Tierwelt. Vor Beginn der Geländeerschließung (2015) wurden die Gehölze von wenigen Vögeln genutzt. Es konnten keine Fledermäuse, Reptilien und Amphibien im Plangebiet nachgewiesen werden.

2.3 Besonders geschützte Gebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ID 440-088) und etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Au-verbund Wetterau“ (ID: 2440001).

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in ca. 1,4 km westlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“. Das FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ befindet sich in ca. 7 km westlicher Entfernung.

Alle übrigen in Anlage 3 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Dem Plangebiet kann keine besondere Nutzung zugesprochen werden. Das brachliegende Gebiet wurde allenfalls als Parkfläche genutzt und befindet sich bereits in Erschließung. Die komplette Fläche wird zu einem Nahversorgungsstandort umgenutzt.

An das Plangebiet grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, welches sich noch in der Erschließung befindet. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes setzt Regelungen fest, die von dem Betrieb der geplanten Läden ausgehenden Geräusche mindern sollen:

- Zwischen dem Wohngebiet und dem Plangebiet entsteht eine etwa 10 m breite Gehölzstruktur und eine 5 bis 6 m hohe Geländestufe, die als Schallschutzwand dienen soll.
- Die Befestigung der Fahrstreifen soll mit Asphalt oder phasenfreien Pflaster, zur Reduzierung des Abrollgeräusche, erfolgen.
- Die Ladezonen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters sollen eingehaust werden.

3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

In Folge bereits bestehenden Bodenstörungen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenab-, -auftrag und -durchmischung) ist die Bodenentwicklung stark eingeschränkt. Die Umsetzung des Vorhabens wird zu weiteren Bodenstörungen führen (Bodenabtrag, -versiegelung, etc.), wodurch das Bodenentwicklungspotenzial überwiegend unverändert bleibt.

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die den Verordnungen des Heilquellenschutzgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, entgegensteht.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich.

Da das Plangebiet keine geeigneten und vor allem keine ungestörten Habitate für die Tierwelt beinhaltet, sind keine negativen Auswirkungen dies bezüglich durch das Vorhaben vorhanden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober – Februar zu beschränken.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die den Verordnungen des Heilquellenschutzgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, entgegensteht.

Da die vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung auch nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten oder anderen besonders geschützten Gebieten zu erwarten.

3. Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung unter Beachtung der Festsetzungen sowie der Bauzeitenbeschränkung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.